



كرسي

سابك  
عندك

لدراسات الأسواق المالية الإسلامية

١١-١٦

# الصناديق العقارية في المملكة العربية السعودية البيئة الاستثمارية والهيكل الشرعية

أ.د. عبدالله بن محمد العمراني

الباحثان المساعدان

الشيخ فيصل بن صالح الشمري والأستاذ إبراهيم بن عبد الله المحفوظ

مستشار الدراسة: د. نادر النيفر

٢٠١٤



# الصناديق العقارية في المملكة العربية السعودية البيئة الاستثمارية والهياكل الشرعية

**أ.د. عبد الله بن محمد العمراني**

الأستاذ بقسم الفقه، كلية الشريعة، جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

**الباحثان المساعدان**

**الشيخ فيصل بن صالح الشمري والأستاذ إبراهيم بن عبد الله المحفوظ**

**مستشار الدراسة: د. نادر النيفر**

دعم برنامج المنح البحثية في كرسي سابك لدراسات الأسواق المالية

الإسلامية إعداد هذا البحث (المشروع رقم ١٦-١١)

١٤٣٥هـ - ٢٠١٤م

(ح) حقوق النسخة العربية محفوظة لكروسي سابك لدراسات الأسواق المالية الإسلامية، برنامج كراسي البحث،  
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

لا يجوز استنساخ أي جزء من هذا الكتاب أو تخزينه أو ظهوره في أي نظام أو نقله بأي شكل أو بأي وسيلة،  
سواء منها الإلكترونية، التصوير، التسجيل، أو أي طريقة أخرى دون إذن مسبق من الناشر.

الآراء الواردة في هذه الدراسة تعبر عن رأي المؤلف، ولا تعبر بالضرورة عن رأي الكروسي.



الحمد لله رب العالمين  
والصلاة والسلام على  
سيدنا محمد وآله الطيبين  
الطاهرين



# المحتويات

ملخص.....	٣
مقدمة.....	٤
[١] صناديق الاستثمار العقاري: المفهوم والتطور والبيئة	
الاستثمارية.....	١١
١-١ مفهوم صناديق الاستثمار العقاري .....	١٢
١-١-١ تعريف الصناديق العقارية .....	١٢
١-١-٢ أنواع صناديق الاستثمار العقاري وأغراضها .....	١٥
٢-١ التطور التاريخي لصناديق الاستثمار العقاري .....	٢١
١-٢-١ تطور الصناديق العقارية في الدول الغربية .....	٢١
٢-٢-١ تطور الصناديق العقارية في آسيا .....	٢٣
٣-٢-١ تطور الصناديق العقارية في بعض دول مجلس التعاون	
الخليجي .....	٢٥
٣-١ البيئة الاستثمارية للصناديق العقارية في المملكة العربية	
السعودية .....	٣١
١-٣-١ مقدمة: .....	٣١
٢-٣-١ دور الصناديق العقارية في الاقتصاد السعودي: .....	٣١
٣-٣-١ تحليل الاستبانة من وجهة نظر اقتصادية: .....	٣٢
٤-٣-١ نتائج وتوصيات .....	٤٢
[٢] الهياكل الشرعية لصناديق الاستثمار العقاري.....	٤٥
١-٢ الأحكام الفقهية للصناديق الاستثمارية العقارية .....	٤٦

١-١-٢	تكييف العلاقة بين مدير الصندوق ومالكي وحدات	
٤٦	الصندوق، وحكم الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري: .....	
٢-١-٢	ضمان رأس مال الصندوق .....	٤٨
٣-١-٢	المصروفات في صندوق الاستثمار العقاري .....	٥٦
٤-١-٢	الاحتياطيات والمخصصات .....	٦٦
٥-١-٢	توزيع الأرباح والخسائر وازدواجية كسب المدير .....	٦٩
٦-١-٢	التخرج والتداول والاسترداد في الصناديق العقارية .....	٧٨
٧-١-٢	زكاة صناديق الاستثمار العقاري .....	٨٢
٢-٢	دراسة تطبيقية لعدد من صناديق الاستثمار العقاري.....	١٠١
١-٢-٢	صندوق ديار جدة العقاري المبارك .....	١٠١
٢-٢-٢	صندوق ميفك المدر للدخل العقاري .....	١٠٣
٣-٢-٢	صندوق كسب للدخل العقاري .....	١٠٦
٤-٢-٢	صندوق الربحية العقاري .....	١٠٩
٥-٢-٢	صندوق الراجحي للدخل العقاري .....	١١١
١١٤	المصادر والمراجع.....	
١٢٤	الملحقات.....	
١٢٤	الاستبانة .....	